

**Règlement du Plan Local d'Urbanisme
applicable à la zone Ue**

Prescriptions écrites modifiées

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Préambule (extrait du rapport de présentation)

La zone **Ue** est une zone spécialisée à dominante d'activités économiques.

Elle comprend 5 sous-secteurs distincts faisant l'objet de règles adaptées à leurs spécificités :

- Ue a : secteur à dominante d'activités aéronautiques,
- Ue b : secteur d'activités économiques ne contrevenant pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique,

Les sous-secteurs Ue a et Ue b appartiennent à la même entité qu'est la plateforme aéroportuaire de Paris Charles-de-Gaulle.

- Ue c : secteur Paris Nord 2 (les prescriptions sont issues de la transposition du règlement d'aménagement de zone de la ZAC Paris Nord 2),
- Ue d : secteur du Figaro,
- Ue e : secteur ZA Tremblay-Charles-de-Gaulle.

ARTICLE Ue.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans les sous-secteurs Ue a, Ue b, Ue d et Ue e, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue.2.

Dans le sous-secteur Ue c, est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.

ARTICLE Ue.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les sous-secteurs Ue a, Ue b, Ue d et Ue e :

- constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la vocation de la zone ainsi qu'au réseau de transport public du Grand Paris ;
- la démolition de tout ou partie des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et de faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dans les sous-secteurs Ue a et Ue b :

- les constructions et utilisation du sol précédentes uniquement si elles répondent aux conditions définies dans les articles L147-5 et L147-6 du Code de l'Urbanisme ;
- les installations, constructions et dépôts de toute nature nécessaires au bon fonctionnement du service aéroportuaire ;
- les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'exploitation de la plateforme aéroportuaire.

Dans le sous-secteur Ue c :

- les constructions à usage d'activités industrielles, de bureaux et services, d'artisanat et hôtelières ;
- les équipements publics ou d'intérêt général et de services communs ; un terrain ou une partie de terrain pourra être affecté à la réalisation d'un restaurant inter entreprises ;
- les installations, constructions dépôts nécessaires au fonctionnement de l'A1 ;
- commerces dont la surface utile de vente est inférieure à 100m² et dont la SHON est inférieure à 150m², sauf commerces et services distribuant produits alimentaires à emporter ;
- installations classées si elles répondent à des besoins ou une activité indispensables au fonctionnement du secteur et ne comportent aucune nuisance pour le voisinage et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- garages ou ateliers de réparation, stations services et postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés, si des dispositions particulières sont prises pour éviter le risque et la propagation des incendies ;
- chaufferie et équipements techniques à condition qu'ils soient liés à des constructions existantes ou autorisées ;
- travaux sur construction existante non conformes aux règles édictées par le présent règlement s'ils ont pour objet d'améliorer sa conformité ;
- affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ;
- aires de stockage si elles ne sont pas implantées devant les bâtiments.

ARTICLE Ue.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 : Voies existantes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- présenter une largeur d'emprise de 3,50m minimum dans le sous-secteur Ue c ;
- présenter une largeur minimale de 8m en tout point de la bande de roulement dans le sous-secteur Ue d ;
- présenter une largeur minimale de 5m en tout point de la bande de roulement dans le sous-secteur Ue e.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre incendie, collecte des ordures ménagères, etc.) de faire aisément demi-tour.

3.3 : Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 5m en tout point dans les sous-secteurs Ue d et Ue e ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

ARTICLE Ue.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Dans le sous-secteur Ue c :

- toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- en l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante ;
- le raccordement au réseau collectif d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

4.2 : Assainissement

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement. Le réseau doit être séparatif.

A titre exceptionnel et en l'absence d'autres possibilités, les constructions peuvent être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, si elle est autorisée par le gestionnaire des réseaux, peut être subordonnée un pré-traitement.

Dans le sous-secteur Ue c :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux réglementations en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Dans le cas d'installation de restaurant, les cuisines seront équipées d'un séparateur à graisse et à féculés.

4.3 : Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées dès lors que le réseau est séparatif. Elles doivent être rejetées en privilégiant la gestion à la parcelle, après pré-traitement si nécessaire.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le sous-secteur Ue c, les eaux de ruissellement des parkings en surface transiteront par un séparateur d'hydrocarbures à obturation automatique dimensionné pour une pluie mensuelle et muni d'un bi-pass avant rejet au réseau d'eaux pluviales

4.4 : Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et/ou au sein de chacun des sous-secteurs Ue a, Ue b, Ue c, Ue d et Ue e.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE Ue.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 : Dispositions générales

Dans le sous-secteur Ue a, les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement existant ou à créer, soit avec un recul minimal de 1m.

Dans le sous-secteur Ue b, les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement existant ou à créer, soit avec un recul minimal de 2m.

En bordure du boulevard périphérique Sud, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 10m.

Dans le sous-secteur Ue c :

- les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5m minimum ;
- la distance horizontale en tout point du nu de la façade et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points ;
- les constructions à caractère d'équipement public ou d'intérêt collectif (telles que les postes de transformation EDF, détenteur de gaz, sous-répartition PTT, etc.), et d'une manière générale tous les locaux techniques de dimensions modestes peuvent être implantés en limite d'emprise de voirie.

Dans les sous-secteurs Ue d et Ue e, les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement existant ou à créer. Dans le sous-secteur Ue e, en

bordure de l'A104, les constructions doivent respecter un recul minimum de 15m par rapport à l'alignement de cette voie.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1m au minimum.

6.2 : Isolation thermique et énergies renouvelables

Pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques, acoustiques du bâtiment, un débord de 0,30m maximum sur les voies et emprises publiques est autorisé, sous réserve des dispositions du règlement de voirie.

ARTICLE Ue.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Dispositions générales

Dans les sous-secteurs Ue a, Ue b, Ue d et Ue e, les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, le retrait devant être au moins égal à 5m en tout point de cette façade.

Dans le sous-secteur Ue c :

- les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ; toutefois, les constructions pourront être édifiées sur l'une des limites séparatives si la largeur de la façade du lot est inférieure à 60m ;
- quel que soit le lot, pour des raisons architecturales ou urbanistiques, des décrochements de constructions implantées en limite séparative pourront être tolérés s'ils portent sur une longueur inférieure à 50% de la limite mitoyenne concernée ;
- les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5m par rapport à la limite de fond de lot, sauf si celles-ci donnent sur une voie ferrée marchandise, la distance étant alors ramenée à 2m minimum.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m au minimum.

7.2 : Extension de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans la continuité de l'existant, même sans respecter les règles d'alignement de l'article 6, sauf pour les constructions en bordure de l'A104 qui doivent les respecter.

ARTICLE Ue.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les sous-secteurs Ue a, Ue b, Ue d et Ue e, pour les constructions à destination d'entrepôts et de services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles. Pour les autres constructions, en cas de façades percées de baies, une distance minimale de 5m est exigée entre deux constructions non contiguës.

Dans le sous-secteur Ue c :

- si la façade ne comporte pas de baie : 2 constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4m ;
- si la façade comporte des baies : 2 constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 6m.

ARTICLE Ue.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles dans les sous-secteurs Ue a, Ue b, Ue d et Ue e. Dans le sous-secteur Ue c, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface du lot. Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE Ue.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas réglementées les hauteurs des équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les sous-secteurs Ue a et Ue b, la hauteur maximale des constructions est limitée par les servitudes définies par la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC). Sont inclus dans les hauteurs limitées les obstacles à la navigation aérienne de toute nature : antennes, garde-corps en toitures, cheminées, cages d'ascenseurs, pylônes et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

Dans le sous-secteur Ue c, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16m. Toutefois, la hauteur pourra être à 20m pour moins de 10% de la superficie au sol de l'ensemble des constructions du secteur.

Dans le sous-secteur Ue d, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.

Dans le sous-secteur Ue e, la hauteur maximale des constructions est limitée à 23m.

ARTICLE Ue.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 : Aspect général

Les constructions ou installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer. Ils doivent présenter un caractère esthétique permettant d'assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces est recherchée.

11.2 : Matériaux des façades

Les matériaux de construction destinés à être recouverts, tels que les parpaings et les briques creuses, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage sur leur face extérieure. Le revêtement de façade doit être d'une tonalité compatible avec celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales (dessin des façades et choix des matériaux).

Le traitement architectural des édicules et installations techniques doit être réalisé dans les mêmes préoccupations architecturales que les bâtiments. Ils doivent aussi être traités en cohérence avec les façades du bâtiment.

En bordure de voie ou d'espaces boisés, les façades doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et leur coloration.

Dans le sous-secteur Ue c, les couvertures apparentes en chaume, tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.3 : Toitures

Les toitures doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.

Les pentes de toiture des extensions de bâtiments existants doivent être en harmonie avec le bâtiment existant.

11.4 : Clôtures

Dans les sous-secteurs Ue a et Ue b, il n'est pas fixé de règles.

Dans les sous-secteurs Ue d et Ue e, la hauteur des clôtures est limitée à 2,5m. Elles peuvent être réalisées :

- soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit sous forme d'un grillage.

Dans le sous-secteur Ue c, seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage doivent obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel :

- sur voirie : les clôtures doivent être composées d'éléments grilles en serrurerie ou treilles à mailles rectangulaires de 5mm de diamètre sur potelets métalliques ; elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50m et doivent être doublées d'une haie arbustive de qualité (feuillage dense et persistant) plantée à l'intérieur du lot d'une hauteur au moins égale à celle du grillage ; les entrées de lots peuvent être traitées par une clôture en maçonnerie ;
- sur les limites séparatives perpendiculaires à la voirie : les clôtures doivent être réalisées comme sur la voie ou peuvent être constituées par un grillage vert simple à torsion à mailles de 50 tendu entre potelets métalliques. Dans tous les cas, la clôture doit être doublée d'une haie vive plantée à l'intérieur du lot au moins égale à sa hauteur dans une bande de 30m perpendiculaire à toute voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE Ue.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les aires de stationnement de moins de 1 000 places, chaque emplacement présente une surface moyenne minimale de 25m², aire de dégagement comprise. Pour les aires de stationnement supérieures ou égales à 1 000 places, chaque emplacement présente une surface moyenne minimale de 22m², aire de dégagement comprise.

Dans les sous-secteurs Ue a, Ue b, Ue d et Ue e, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaire sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale.

Dans le sous-secteur Ue c, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur des lots privés. Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,3m et une longueur de 5m. Les rampes d'accès au parking ne doivent pas modifier le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres ne doit pas excéder 2% sauf dans le cas d'une impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaire sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100m de la construction principale.

12.1 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Dans les sous-secteurs Ue b, Ue d et Ue e :

Destinations	Normes de stationnement minimales
Bureaux et services	1 place de stationnement pour 100m ² SHON
Artisanat	1 place de stationnement pour 100m ² SHON
Industrie	0,67 place pour 100m ² SHON
Entrepôt	0,33 place pour 1000 m ² SHON
Commerce	1 place pour 50m ² SHON (ou 1 place pour 100m ² SHON pour les restaurants intégrés dans un hôtel)
Hébergement hôtelier	0,33 place par chambre d'hôtel

Dans le sous-secteur Ue c :

Destinations	Normes de stationnement
Habitat	2 places de stationnement par logement
Industrie, artisanat	1 place de stationnement pour 80m ² SHON outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre
Commerce	1 place de stationnement pour 20m ² SHON
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre pour les 40 premières chambres et 0,8 place par chambre à compter de la 41 ^{ème} chambre ; 1 place autocar par tranche de 40 chambres
Bureaux et services	1 place de stationnement pour 30m ² SHON

12.2 : Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

Dans les sous-secteurs Ue b, Ue d et Ue e, les normes de stationnement pourront être réduites :

- de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 600m d'une gare RER ;
- de 20% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 100m d'un arrêt de bus.

Ces deux pondérations ne sont pas cumulatives. Si les deux périmètres se superposent, seule la pondération de 30% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 600m d'une gare RER s'impose.

12.3 : Normes de stationnement des deux-roues et poussettes

Dans les sous-secteurs Ue b, Ue d et Ue e, le stationnement des 2 roues doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- soit un local aménagé avec accès direct sur l'extérieur ;
- soit un abri couvert.

Destinations	Normes de stationnement
Bureaux	0,25 m ² pour 100m ² SHON
Industrie	0,25 m ² pour 200m ² SHON
Entrepôt	0,25 m ² pour 200m ² SHON

ARTICLE Ue.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 : Dispositions générales

Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie.

Les aires de stationnement doivent être plantées et paysagées.

13.2 : Dispositions particulières aux sous-secteurs

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et stationnements.

Dans le sous-secteur Ue b au moins 5% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés dont 50% minimum en espaces verts de pleine terre.

Dans le sous-secteur Ue c :

- au moins 10% de la surface du lot sera aménagée en espaces verts et plantée de haute tige, à raison d'1 arbre pour 50m² d'espaces verts ;
- pour les terrains ne donnant pas directement sur les voies de desserte de la zone et dont les constructions sont rejetées au 2^{ème} plan, le quota sera ramené à 5% ;
- si dans un terrain les installations font l'objet de réalisations échelonnées dans le temps, les surfaces réservées pour des extensions ultérieures devront être traitées en espaces plantés et non laissées à l'abandon ;
- une haie d'arbustes de persistants devra masquer sur les 4 côtés les constructions à caractère d'équipement public ou d'intérêt collectif (telles que les postes de transformation EDF, détenteur de gaz, sous-répartition PTT, etc.) et d'une manière générale tous les locaux techniques de dimensions modestes implantés en limite d'emprise de voirie.

Dans le sous-secteur Ue d, au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés dont 50% minimum en espaces verts de pleine terre.

Dans le sous-secteur Ue e :

- pour les parcelles de plus de 1 500m², au moins 10% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés dont 50% minimum en espaces verts de pleine terre ;
- pour les parcelles de moins de 1 500m², au moins 5% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces plantés dont 50% minimum en espaces verts de pleine terre.

Dans les sous-secteurs Ue b, Ue d et Ue e, afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts réalisés, un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul du pourcentage des espaces plantés.

Typologie d'espaces verts	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées avec au moins 50cm de terre	0,8
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées avec 30 à 50cm de terre	0,6
Toitures-terrasses végétalisées et dalles végétalisées de type toundra (moins de 30cm de terre) et les murs végétalisés	0,4

Dans les sous-secteurs Ue a et Ue b, les essences d'arbres et de plantes de nature à attirer les oiseaux sont interdites, à savoir (liste non exhaustive établie par la Direction Générale de l'Aviation Civile) :

- plantes ornementales : les épines-vinettes (berberis de toutes espèces), mahonias, vignes sauvages, houx, rosacées à baies ou fruits de façon générale et notamment ronces et framboisiers ainsi que les merisiers, pruniers, pruneliers, sorbiers, alisiers, aubépines, pyracantha, lauriers, cononeasters, lierres, arbousiers, ifs, genévriers, etc.
- arbres : saules, robiniers, sophora japonica, etc.

Dans l'ensemble de la zone Ue, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre à haute tige pour 4 emplacements, ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives.

Dans le sous-secteur Ue c, s'il n'y a pas de clôture, le traitement paysager est obligatoire entre les voies et les bâtiments. Les aires de stockage doivent être masquées par des écrans visuels, constitués par l'une ou l'autre de ces dispositions :

- des haies d'arbustes à feuilles persistantes d'une hauteur définitive de 2m ;
- un merlon de terre engazonnée de 2m minimum de hauteur ;
- un mur de 1,60m de hauteur dans les mêmes matériaux et couleurs que la façade du bâtiment ;
- un écran en bois traité de manière soignée et d'une hauteur au moins égale à 1,60m ;

Seules sont acceptées les containérisations non métalliques.

Toutefois, l'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE Ue.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.